

**ANTAGANDESHANDLING**

*Dnr: MBN-2021-0205-214*

## Planbeskrivning

---

Detaljplan för

### **Del av fastigheten Avasjö 1:759**

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2022-08-29 reviderad 2022-02-09 och 2024-08-05

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- PM Dagvatten, AFRY maj 2024

## Medverkande

### Dorotea kommun

Miljö & Bygg  
Storgatan 42  
917 81 DOROTEA  
Tfn vxl: 0942-140 00

#### Kommunens handläggare

Lotta Nilsson  
e-post: [lotta.nilsson@dorotea.se](mailto:lotta.nilsson@dorotea.se)  
tfn: 0942-141 60

### AFRY

Storgatan 103  
921 32 Lycksele

#### Uppdragsansvarig/planhandläggare

Pethra Fredriksson  
e-post: [pethra.fredriksson@afry.com](mailto:pethra.fredriksson@afry.com)  
tfn: 010-505 29 33



## PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-09-13 (MBN § 34) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Avasjö 1:132. [Fastigheten har fått ny beteckning under planprocessen och därför har detaljplanen bytt namn från Detaljplan för del av Avasjö 1:132 till Detaljplan för del av Avasjö 1:759.](#)

### **Planförfarande**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandet har valts då planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Förslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

**Samråd.** Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanarbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

**Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

**Underrättelse och granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

**Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

### Standardförfarande



## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 11 bostadsfastigheter.

## BAKGRUND

Fastighetsägaren önskar utveckla del av fastigheten Avasjö 1:759 i Borgafjäll.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av centrala Borgafjäll, cirka 700 meter söder om hotellet och omfattar cirka 1,7 hektar.



Översiktskarta/fastighetskarta, planområdet markeras ungefärligt med rött. (Källa: Lantmäteriet 2022-01-18)

### Markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Avasjö 1:759 som är i privat ägo.

## TIDIGARE BESLUT

### Riksintressen

Området och hela Borgafjäll ingår i riksintresseområde för:

- Friluftsliv (*Södra Lapplandsfjällen*) enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken
- Rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken
- Skyddade vattendrag (*Långselån med tillhörande käll- och biflöden*) enligt 4 kapitlet 6 § miljöbalken

Riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv syftar till att turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ytterligare bebyggelse i Borgafjäll. Fler människor i området bedöms stärka turismen/friluftslivet och även underlaget för befintliga verksamheter.

Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Syftet med aktuell detaljplan avser inte något sådant varför riksintresset inte berörs.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammanfattningsvis inte påverka riksintressenas värden.

### Strandskydd

Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Felaktiga beslut upphävs av länsstyrelsen vilket kan överklagas till högre instans. Länsstyrelsen fattar beslut om dispenser och upphävande av strandskyddet i områden som skyddas enligt 7:e kap. miljöbalken.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

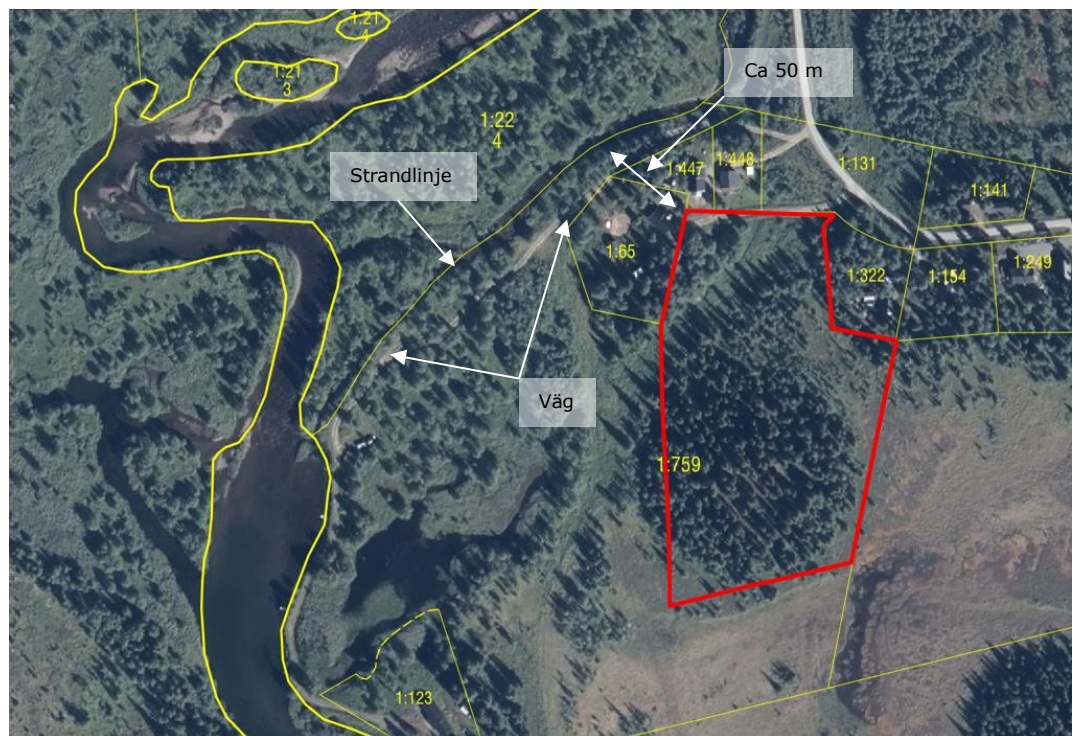
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

eller om:

7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Strandskydd enligt miljöbalken gäller 100 meter från Korpån/Näsån. Planområdet ligger som närmst cirka 50 meter från stranden vilket innebär att de norra delarna av planområdet berörs av strandskydd.

Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom planområdet. Nordväst om planområdet, inom fastigheten Avasjö 1:759, går idag en väg från norr – sydväst. Vägen löper parallellt med Korpån/Näsån och ligger cirka 11-15 meter från strandlinjen.



Ortofoto med fastighetsbild, planområdet markeras ungefärligt med rött. Befintlig väg samt avstånd till strandlinje visas med vita pilar (Källa: Lanmäteriet.se 2022-02-03).

Strandskyddet upphävs för planområdet med en generell planbestämmelse och som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap 18 c § miljöbalken) skäl 2: genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.



### Kulturskydd

Inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av Røjningsröse. Røjningsstenarna tros komma från røjning av närliggande moränbacke som nu är bebyggd med fritidshus.

För att tydliggöra var Røjningsröset ligger inom området har det markerats ut i grundkartan. Området ligger inom mark som inte får bebyggas [**prickad mark**] samt inom markreservat för underjordiska ledningar [**u**] och kommer därigenom inte att beröras av bebyggelse.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).



Översiktsskarta, fornlämning markeras med turkost och planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: fornsök.se 2022-01-18).



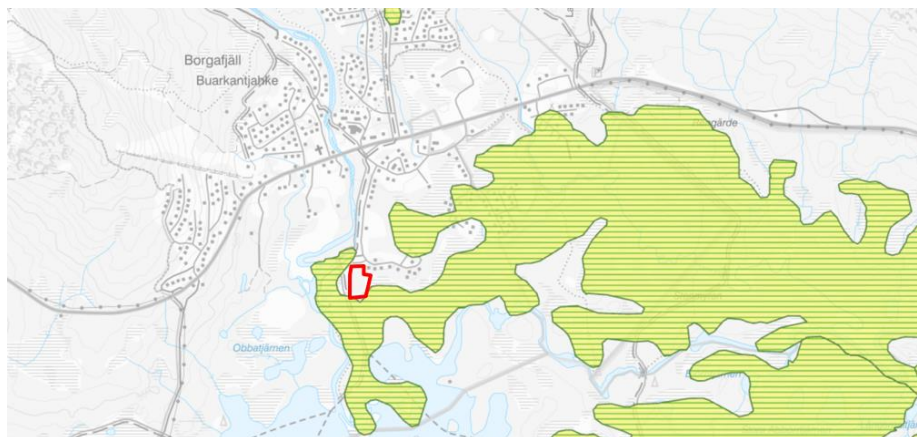
Foto røjningsröse (Källa: fornsök.se 2022-01-18).

## Natur- och artskydd

Som underlag till detaljplanen har inte någon naturvärdesinventering genomförts. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under perioden 2000-2022 (artportalen.se, 2022-01-17). Däremot är våtmarken inom planområdets södra del klassad med högt naturvärde enligt naturvårdsverkets våtmarksinventering (VMI). Myrområdet ingår i ett större sammanhängande område som sträcker sig längst hela den södra delen av Borgafjäll.

Våtmarker utgör livsmiljöer för ett stort antal växter och djur, vilka ofta är anpassade till den miljö de är en del av. Myrarnas funktion i ekosystemet är därför beroende av en naturlig och fungerande hydrologi. Varför de är känsliga för åtgärder som påverkar denna, exempelvis ovarsamma skogsbruksåtgärder i direkt anslutning till våtmarken, dikning i och runt våtmarken eller vägbyggen. Stora sammanhängande myrmarker har oftast en större variation i hydrologi, topografi och ekologi än små objekt och kan därför erbjuda ett större utbud av livsmiljöer. Dessutom finns förutsättningar för att ha större artpopulationer i stora objekt, vilka därför troligen är mindre sårbara.

De södra delarna av planområdet kan komma att tangera en liten del av våtmarken. Området som berörs möjliggörs för kvartersmark. Då endast en mindre yta berörs samt då våtmarksområdet är så pass stort bedöms inverkan på naturmiljön inte bli betydande.



*Myrmark klassade med högt naturvärde (klass 2) enligt VMI markeras med gul/grön skraffering. Planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa underlagskarta: länsstyrelsens länskartan 2022-01-18).*

## Rennäringens intressen

Vilhelmina södra sameby verkar i området kring planområdet (åretruntland). Detta innebär att renskötsel förekommer året runt i området, särskilt under perioden april till december. Under denna period vandrar renarna mellan de olika platser för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila.

Voernese sameby verkar också i området kring planområdet.

De nya bostadsfastigheterna planeras i anslutning till befintliga och ligger i södra delen av Borgafjäll. Påverkan på rennäringens intressen bedöms bli mycket små. Ren kan dock förekomma i området och tillkommande fastighetsägare ska informeras om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar.



## Mellankommunala intressen

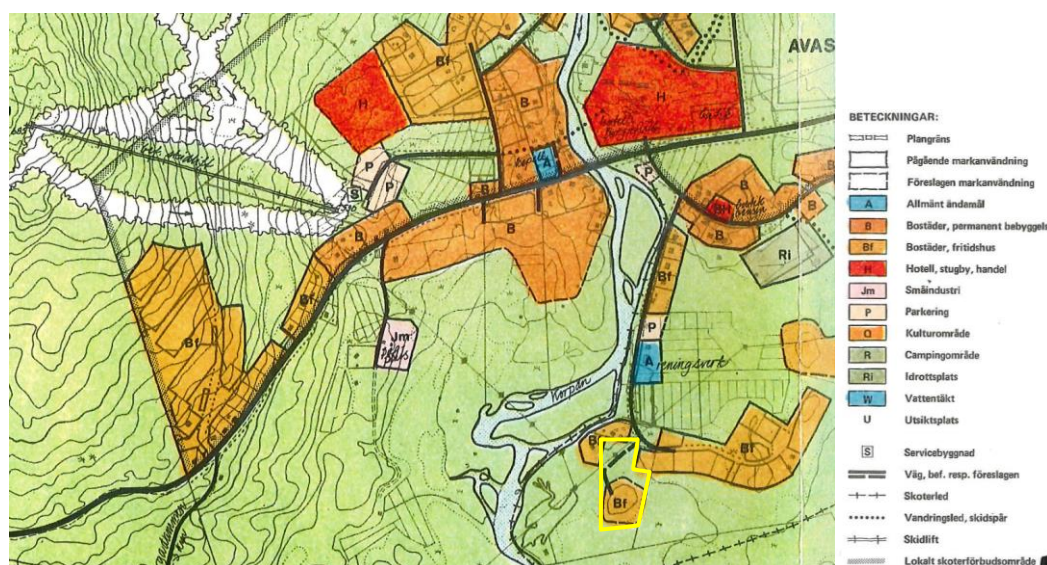
Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

## Översiktliga planer och program

### Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (ÖP) togs fram år 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas till områdesplan som togs fram i samband med den fördjupad översiktsplanen för Borgafjäll från år 1984. Aktuellt planområde ligger inom utpekade område för bostäder/fritidshus enligt områdesplanen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens övergripande planering.



Utdrag från ÖP/Områdesplan för Borgafjäll. Planområdet markeras ungefärligt med gult.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fritidshusområdet som angränsar till planområdet omfattas av byggnadsplan 24-DOR-1920 (Avasjö 1:65 m.fl. från 1974) och medger fristående fritidshusbebyggelse i en våning. Undantaget är fastigheterna Avasjö 1:65, Avasjö 1:447 och Avasjö 1:448 då dessa får bebyggas med fristående hus i en våning. Byggrätten för varje enskild fritidshusomt är 130 m<sup>2</sup> medan Avasjö 1:65, Avasjö 1:447 och Avasjö 1:448 får bebyggas med 200 m<sup>2</sup>.

Gränsen mellan VÄGMARK och PARK OCH PLANTERING på plankartan för Avasjö 1:65 m.fl. (1974) är inte fastställd. Detta innebär att gatuområdet [GATA] i aktuellt planförslag kan anses angränsa mot VÄGMARK.

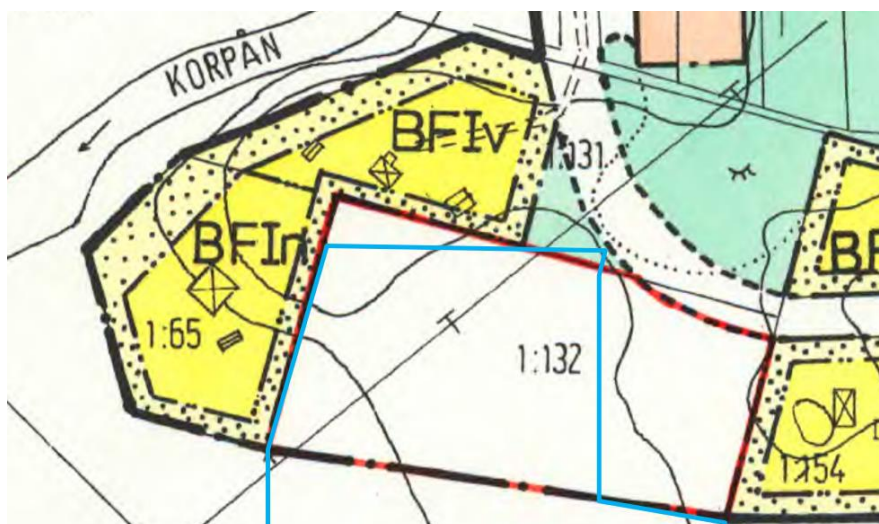
Planområdets nordöstra hörn (angränsande till fastigheten Avasjö 1:131) omfattas av den berörda byggnadsplanen varför detta hörn kommer att ersättas när aktuell detaljplan får laga kraft.

I övrigt är aktuellt planområde inte planlagt sedan tidigare och området berörs inte av några områdesbestämmelser.

Den aktuella plangränsen följer fastighetsgräns för Avasjö 1:759 som däremot inte följer plangräns för den berörda byggnadsplanen. Plantekniskt betyder detta att det kommer att finnas en liten kil nordväst om aktuellt planområde (inom fastigheterna Avasjö 1:447 och 1:448) som inte omfattas av detaljplan även efter att aktuell detaljplan får laga kraft, se figur nedan.



Röd streckad linje visar aktuell plangräns tillika fastighetsgräns för Avasjö 1:759. Berörd byggnadsplan (24-DOR-1920) markeras med gult i kartan och illustrerar att en kil om cirka 200 m<sup>2</sup> kommer att förbli planlöst när aktuell detaljplan får laga kraft.



Utdrag plankarta från 1974. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med blått.

### Pågående planprocesser

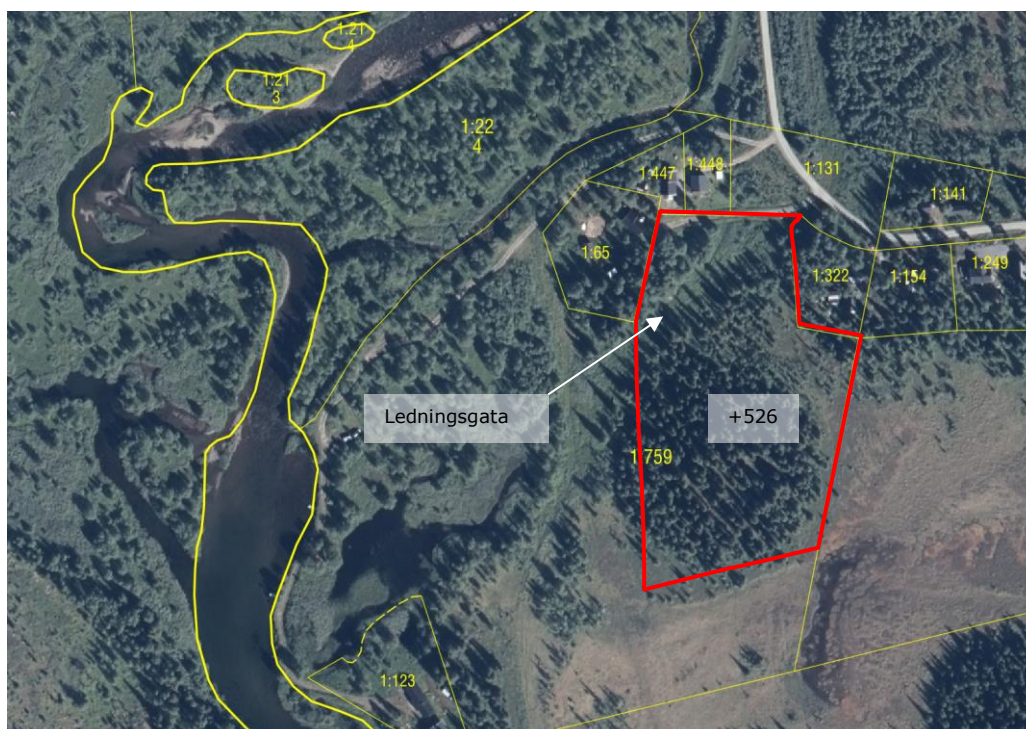
Det pågår andra planprocesser i Borgafjäll, men inga som direkt bedöms påverka eller påverkas av aktuellt planförslag.



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark- och vattenområden

Marken inom planområdet är i huvudsak skogbevuxet (företrädesvis med gran) med inslag av blötare och lägre markpartier i söder och öster. I norr finns en anslutningsväg till fastigheten Avasjö 1:65. I nord-/västlig riktning finns en öppen yta för ledningsgata som passerar området. I mitten av området är marken som högst + 526 meter (RH 2000) terrängen sluttar sedan cirka 1-2 meter mot alla väderstreck med undantag mot väster där höjdskillnaden är 4 meter. Medellutningen mot väster är cirka 11 %.



Ortofotobild med fastighetsbild, planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Lanmäteriet.se 2022-02-03).

### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag till detaljplanen. [Geotekniskt sakkunnig har däremot deltagit vid framtagandet av detaljplanen.](#) Marken bedöms översiktligt byggbar då området utgörs, enligt SGU:s jordartskarta, av älvsediment (sand) och morän. Små delar av planområdet i syd och öst kan utgöras av torv och torvdjupet är inte undersökt i samband med detaljplanen. Anläggningskostnader kan fördyras om torven är djup. Jorddjupet bedöms översiktligt vara mellan 5-10 meter.

Marken inom planområdet är relativt plant med undantag för det västra området. Någon risk för ras- och skred bedöms inte finnas då det brantaste partiet utgörs av morän med en lutning om cirka 11 %.

Korpån mynnar ut i Avasjön som är stor och flack vilket bromsar vattenhastigheten och medför att sedimenten avsätts på botten innan det berör planområdet. Översvämningsområdet, som ligger väster om

planområdet, sträcker sig cirka 140 meter upp på land. Därutöver tar sig vattnet inte längre upp än vad som redovisas i skyfallskarteringen, se rubrik *Översvämning*. Några risker för slamströmmar och sedimenttransport bedöms sammantaget inte finnas.

Inför framtida byggnationer ska grundläggningsätt redovisas i samband med bygglov. Hänsyn ska också tas till överstämningssområdet i samband med höjdsättning/projektering av området.



Översiktskarta jordarter, blå bakgrund indikerar morän, ljusrosa med vita prickar visar älsediment och brunt indikerar torv. Planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: SGUs Jordartskarta 2021-01-19).

### **Hydrologiska förhållanden**

#### *Myrmark*

Myrmarken inom planområdets södra del ingår i ett större sammanhängande område som sträcker sig längs hela den södra delen av Borgafjäll. Våtmarken har högt naturvärde enligt Naturvårdsverkets våtmarksinventering (VMI).

För att möjliggöra exploateringen krävs att planområdet till viss del planas ut vilket medför att massor från höjden placeras i områdets lägre delar, bland annat på befintlig våtmark. Då endast en mycket liten del av våtmarken omfattas av planområdet bedöms eventuell utfyllnad ha ytterst liten påverkan på våtmarken. Längs detaljplanens södra gräns går också en befintlig vattendelare mot våtmarken vilket bidrar till att minimera påverkan.

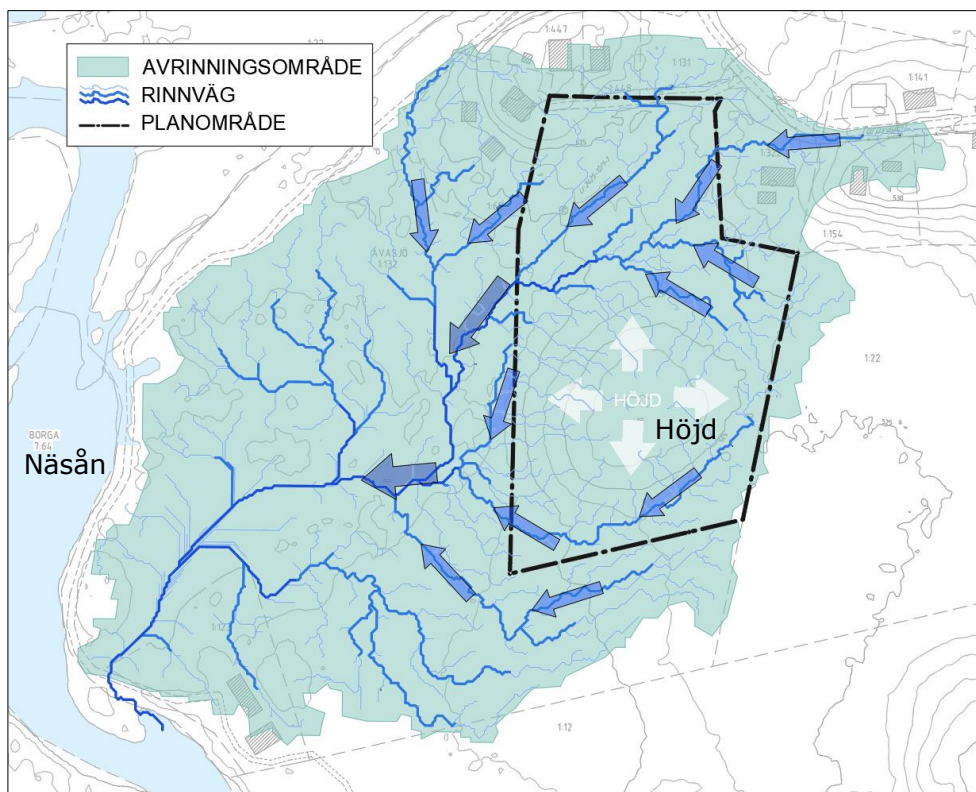
Det är viktigt att schaktning inte sker i områden med högt grundvatten då detta kan påverka vattenbalansen i våtmarken. Utifrån provgroppar som grävdes i slutet av november 2023 finns ingen indikation på att grundvattennivån är hög i aktuellt planområdet. Detta bedöms därmed

gynnsamt för etableringen och för att våtmarken inte ska påverkas negativt att detaljplanens genomförande.

### **Dagvatten**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att hårdgjorda ytor kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. För att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar till följd av planerad exploatering har en dagvattenutredning (*PM Dagvatten Del av fastigheten Avasjö 1:759, AFRY 2024-05-22*) tagits fram.

Ytvattenrecipient från planområdet är Näsån belägen strax väster om planområdet. Näsån har ett cirka 85 km<sup>2</sup> stort avrinningsområde uppströms planområdet. Planområdet sammankopplas med Näsån genom en rinnväg i terrängen som först passerar en våtmark vidare till ett mindre vattenområde i sydvästlig riktning. En mindre höjd (cirka 3-4 meter hög) finns i den södra delen av planområdet vilket skapar lokal ytavrinning i alla riktningar. Dagvatten som belastar planområdet kommer från nordost genom ytlig avrinning, se figur nedan.

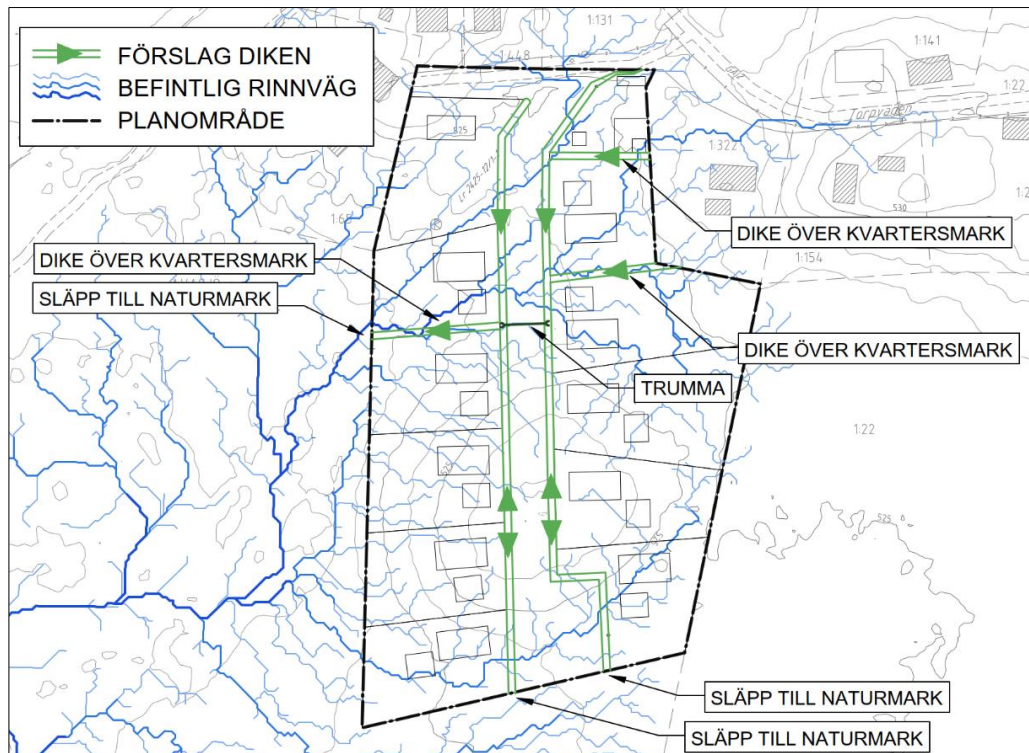


*Avrinningsområde till recipienten och rinnvägar med riktningspilar (Källa: PM Dagvatten, AFRY maj 2024).*

Utredningen föreslår, utifrån platsens förutsättningar, lokalt omhändertagande av dagvatten med rening av hela planområdet. Detta innebär att fastighetsägaren tar hand om sitt egna dagvatten där takavvattning sker till t.ex. grönytor på fastigheten som avvattnas vidare ut mot fastighetsgräns till vägdiken.



Diken föreslås anläggas i tre lägen genom planområdet i öst-västlig riktning för att leda vatten genom kvartersmarken och undvika instängda områden. Med befintlig höjdsättning behövs en trumma i de centrala delarna av planområdet som kan avleda dagvatten väster ut. Ytterligare två utlopp bör placeras i söder.



Förslag på dagvattenhantering utifrån befintlig höjdsättning (Källa: PM Dagvatten, AFRY maj 2024).

Med föreslagen dagvattenhantering behålls de naturliga flödesvägarna och markförhållandena i så stor utsträckning som möjligt inom området.

För att infiltrera och avleda dagvatten vid större regn (10-årsregn) behöver vägdikena ha en bredd på cirka 2 meter. Djupet på diken styrs av vägens dimensioner. Det beräknade flödet är så pass lågt att djupet på diket inte behöver fastställas, så länge diket minst har en lutning på 0,5 %.

Föreslagna diken längs med gata inryms inom gatuområdet [**GATA**]. För att säkerställa att infiltration och avledning fortsatt ska kunna ske genom området i öst-västlig riktning säkerställs tre diken [**dike<sub>1</sub>**] som alla ska vara 2 meter breda.

Då marken sluttar inom området, främst mot väster kommer fyllningar sannolikt att krävas på flera av de nya bostadsfastigheterna. Det är då viktigt att leda ytvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda vägdiken och inte rakt ut i terrängen. Dagvatten ska alltså inte ledas ned för slänter, för att undvika erosion och ras.

### **Snöhantering**

Varje enskild fastighet ansvarar för sin egna snöhantering. Vägområdet är tilltaget för att inrymma diken för dagvatten och snöupplag.

**Radon**

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

**Förorenade områden**

Norr om planområdet, cirka 200 meter finns ett potentiellt förorenat område i form av avloppsreningsverk (enligt Länsstyrelsens Potentiellt förorenade områden EBH, 2022-01-18).

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.

## Bebyggelseområden

### **Befintliga förhållanden**

Planområdet är obebyggt men ligger direkt söder om ett befintligt fritidshusområde. Fritidshusbebyggelsen utgörs generellt av bebyggelse i 1 – 1,5 våning. Färgsättningen varierar även om rött och svart är dominerade. Foton på omkringliggande bebyggelse ses nedan.

Omkringliggande bostadsfastigheter är mellan 1000-2000 m<sup>2</sup>.



*Foto på fyra av fritidshusen som ligger i anslutning till planområdet (Foto: AFRY 2022-08-25).*



### Planförslag

Planförslaget möjliggör avstyckning av cirka 11 nya bostadsfastigheter [B], omkring 1000-1500 m<sup>2</sup> stora. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 m<sup>2</sup> [d<sub>1</sub>] för att säkerställa att området inte exploateras för hårt. Största BYA (byggnadsarea) är 180 m<sup>2</sup> per fastighet [e<sub>1</sub>] och fördelningen mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad är fri att bestämma för respektive fastighetsägare.

Kvartersmark mot väster och söder får generellt inte bebyggas [prickad mark] 10 meter närmast plangräns för att hålla ett säkerhetsavstånd mot översvämningssområde samt myrmark. Ytterligare 7 meter får inte bebyggas i höjd med området som är mest utsatt vid höga flöden, se rubrik *Översvämning*. Mot plangränsen i öster får kvartersmark för bostäder inte bebyggas närmare än 6 meter, för att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande naturmark. För att säkerställa infiltration och avledning av dagvatten inom planområdet säkerställs naturmark [NATUR] med tillhörande diken [dike<sub>1</sub>], se rubrik *Dagvatten*.

I norr regleras ett område för tekniska anläggningar [E] och [E<sub>1</sub>] som säkerställer att yta finns för avfall, el och avlopp. För utförligare beskrivning se respektive rubrik under *Teknisk försörjning*.

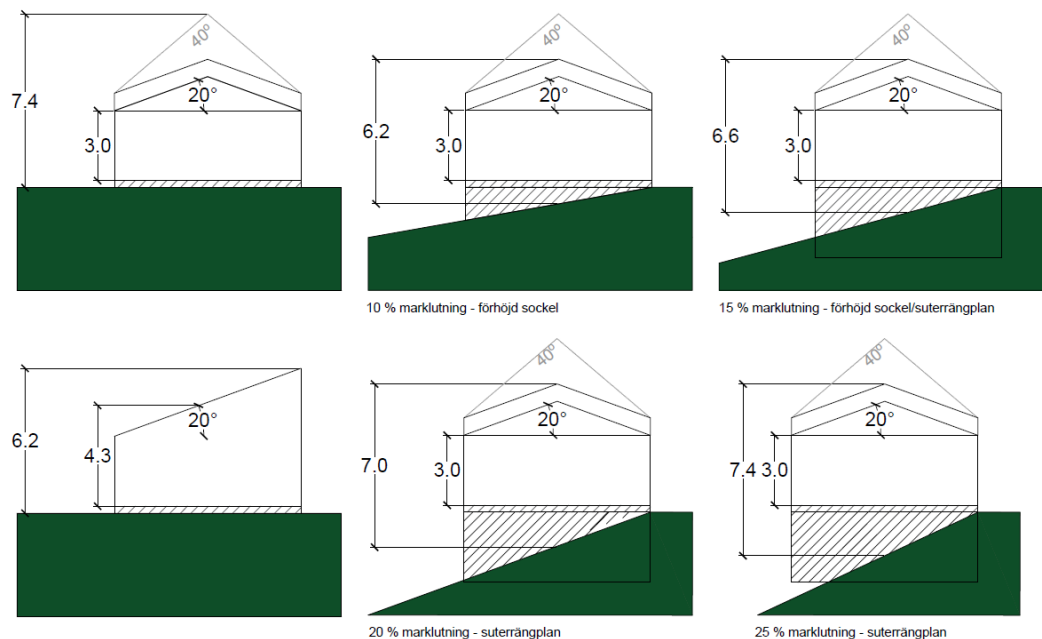


Exempel på hur 11 nya bostadsfastigheter kan placeras inom planområdet. Varje bostadsfastighet är illustrerad med 180 m<sup>2</sup> BYA.

#### Byggnaders utformning och placering

Högsta nockhöjd får inte överstiga 7,8 meter och tak får utformas med en takvinkel om 20-40 grader. I praktiken innebär regleringen att 1,5-planshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras. Nockhöjden mäts från husets

medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan, se illustration nedan.



Illustrationer för hur byggnader kan utformas utifrån plankartans bestämmelser.

### **Friytor och friluftsliv**

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turiströrelsen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Orten utvecklas succesivt som turistort vilket aktuell planläggning bedöms bidra positivt till.

Planområdet omfattar endast planerade bostadsfastigheter med tillhörande gata. Ingen naturmark regleras inom området, däremot omges planområdet av skogsmark och nya fastigheter kommer att ha direktkontakt med naturen. Befintlig växtlighet bör i övrigt sparas så långt det är möjligt för att bibehålla skogskänslan och för att säkerställa rymd mellan bostäderna.

### **Landskapsbild**

Borgafjälls landskapsbild är relativt dramatisk med höga fjäll och frodiga dalgångar. Borgafjälls tätort delas av Borgavägen. På norra sidan om vägen stiger marknivån generellt och här återfinns bland annat skidbackar för utförsåkning. Söder om vägen sluttar marken allmänt mot söder och Avasjön.

Planområdet ligger i de södra delarna av Borgafjäll och cirka 15 meter lägre än Borgavägen. Marken inom planområdet fortsätter luta mot söder samt i riktning mot Näsån/Korpån i väster. I norr omges planområdet av befintlig bebyggelse och vägar. De norra delarna av planområdet utgörs av öppna ytor då ledningsgata passerar området i nord-/västlig riktning. De centrala delarna av området utgörs av en skogbevuxen kulle medan ett blötare och lägre markparti återfinns i söder och öster.

Ett genomförande av detaljplanen skulle medföra att skogen avverkas. Detta medför en förändring av landskapsbild. Då området är placerat i de södra delarna av Borgafjäll bedöms inverkan på landskapsbild inte bli betydande.



Ny bebyggelse i detta läge bedöms bli mindre framträdande än om den skulle vara placerad längs fjällkanten. För att anpassa området mot kringliggande bebyggelse har bebyggelsens utformning reglerats på plankartan. Se mer under rubriken *Planförslag*.

### **Offentlig och kommersiell service**

I Borgafjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik cirka 500 meter norr om planområdet. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

I övrigt är närmaste tätorter Dorotea/Vilhelmina, drygt 10 mil från Borgafjäll. Här finns större serviceutbud.

### **Kommunikationer**

#### ***Fordonstrafik***

Planområdet kommer att anslutas via Torpvägen som i sin tur ansluts via Centrumvägen vilken anknys med Borgavägen. Inga trafikmätningar finns för Torpvägen. Cirka 200 meter öster om planområdet tar Torpvägen slut och närområdet utgörs främst av fritidshusbostäder varför trafiktätheten bedöms vara låg. Hastighetsgränsen längst vägen är 50 km/h. Skötsel och drift av Torpvägen sker via Torpvägens samfällighetsförening (Avasjö GA:2).

Tillkommande bostadsfastigheter nås via planerad huvudinfart från Torpvägen via ny lokalgata [**GATA**] med ett vägområde om 15 meter och som avslutas med en möjlig vändplan om 29 meter i diameter.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inrymma cirka 11 nya bostäder. Om varje bostad avses nyttjas för helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera cirka 54 fordonsrörelser/dygn i "värsta fall". Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det antas dock att alla sällan kommer att vara på plats samtidigt och att antalet resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet.

#### ***Kollektivtrafik***

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik).

#### ***Parkering***

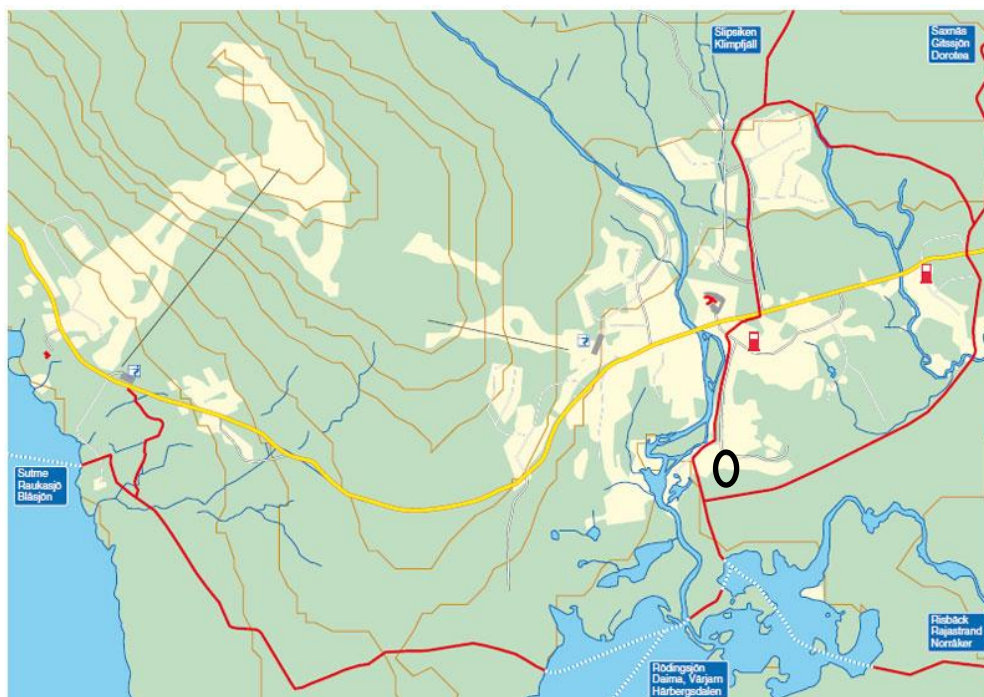
Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

#### ***Gång- och cykeltrafik, snöskoter***

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i Borgafjäll.

Snöskoteråkning är tillåten i Borgafjäll mellan början av december och 5:e maj, därefter råder skoterförbud. Huvudstråk för skoter passerar väster och söder om planområdet. Alla tillkommande fastigheter kommer att ansluta mot skogsmark vilket skapar direktkontakt mot naturen och skoterlederna.

I Borgafjäll finns preparerade längdspår om 2,5 (elljusspår), 5, 10 eller 15 km. Från planområdet nås dessa enklast via snöskoterleden som går norrut.



Snöskoterkarta – huvudled markeras med rött (källa: borgafjällsskoterklubb.se). Planområdet markeras ungefärligt med svart.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avloppsreningsverk finns cirka 200 meter norr om planområdet men för att kunna sammankoppla planområdet till verket krävs pumpning då verket ligger högre än aktuellt område. Kringliggande befintliga bostadsfastigheter har enskilda avloppslösningar.

Vatten- och avloppsledningar samt pumpstation inom planområdet anläggs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren för de nya bostadsfastigheterna. [En översiktlig VA-projektering har utförts för att säkerställa att avloppsvatten går att pumpa från planområdet till det kommunala systemet.](#) En byggnad för en pumpstation behöver vara cirka 16 m<sup>2</sup>, i plankartan säkerställs en yta om 180 m<sup>2</sup> i norra delen av planområdet [E] för detta och gemensam sophantering.

Lösning och tekniska krav på vatten- och avlopp kommer att regleras i exploateringsavtal. Dorotea kommun anlägger tryckspilleddning samt en vattenledning till plangränsen dit spillvattnet från pumpstationen kan ledas samt dricksvatten levereras. Vanligen krävs en luktfrizon om 50 meter mellan pumpstation och bostäder om detta inte går att uppnå kommer kolfilter att krävas för att minimera lukt.

Dorotea kommun har ledningsrätt (2425-12/1.1) för avloppsledningarna som passerar planområdet i nord-/västlig riktning. Ledningarna säkerställs i detaljplanen genom att området inte får bebyggas [**prickad mark**].

Brandvattenförsörjningen ska utformas på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området. Släckvattenvolymerna och flöden ska följa gällande VAV-norm.

**El och värme**

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området. De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare. Inget fjärrvärmenät finns i Borgafjäll.

Inom teknikområdet i norra delen av planområdet finns plats för transformatorstation [**E<sub>1</sub>**]. Området är 10x10 meter och ingen bebyggelse får uppföras närmare än 5 meter [**prickad mark i plankartan**].

**Tele- och datakommunikationer**

Inom planområdet, längst befintlig gata i norr, finns optoledningar. Anslutningar till kommande bostadsfastigheter föreslås samföräggas med Vattenfalls elledningar i samband med exploatering. Frågan kommer att regleras i exploateringsavtal.

Exploatören/kommande fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

**Avfall**

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun. Hämtning av hushållssopor i Borgafjäll sker vid respektive fastighet var 14:e dag. Övrigt avfall hänvisas till närmaste återvinningscentral eller återvinningsstation (som båda finns i Borgafjäll).

Område för gemensam uppställning av sopkärl för hushållsavfall [**E**] möjliggörs i anslutning till huvudinfart.

**Räddningstjänstens behov**

I Borgafjäll finns räddningstjänst.

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas via ny lokalgata. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

**Skydd av ledningar**

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

**Tillgänglighet och trygghet**

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön

eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

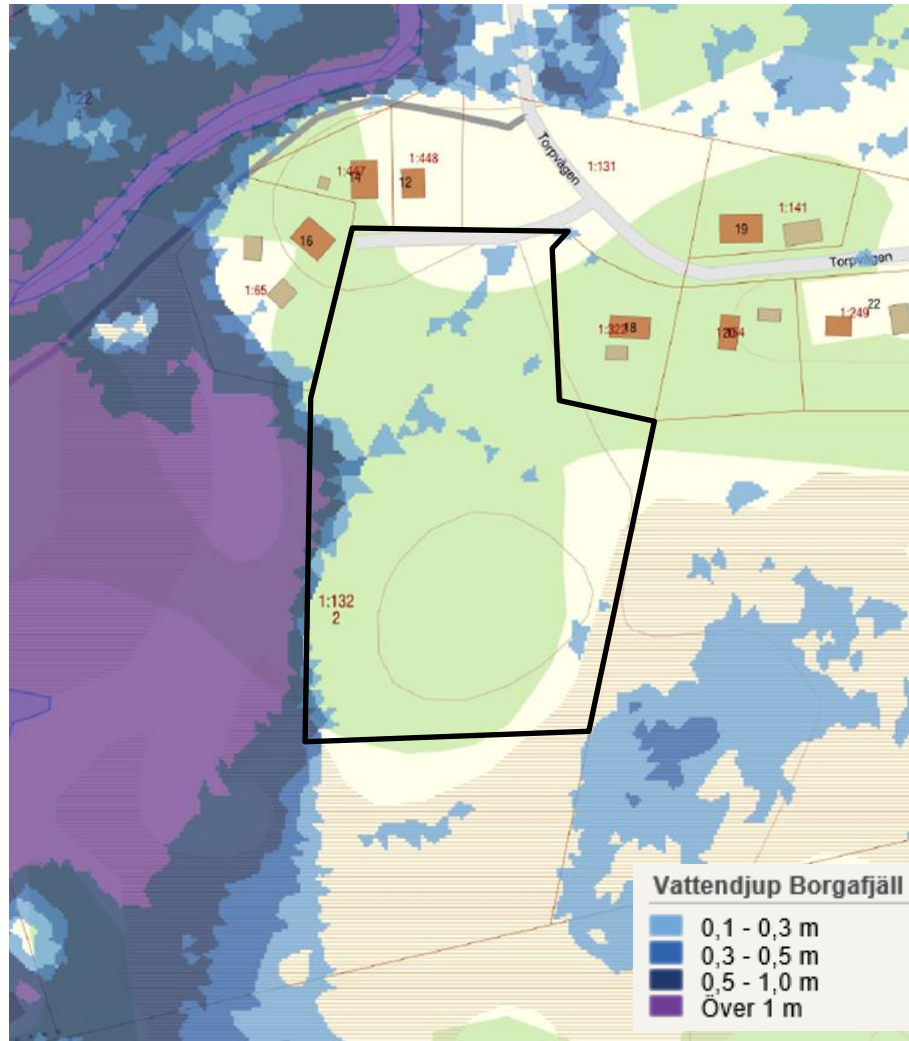
### **Störningar, risk och säkerhet**

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Ingen betydande risk för störningar, vare sig från exploateringsområdet eller från omgivande områden, har identifierats.

### **Översvämning**

Dorotea kommun har (2020) som ett led av klimatförändringar tagit fram skyfallskartering för Borgafjäll. Skyfallskarteringen visar hur området påverkas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn". Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning.



Utdrag från skyfallskarteringen i Borgafjäll som visar hur området kommer att beröras vid ett 100-årsregn. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Sammanfattningsvis kan sägas att området direkt väster om planområdet riskerar att drabbas av höga flöden varför planområdesgränsen har placerats strax öster om det låglänta området. För att säkerställa ytterligare avstånd mot översvämningensområdet får marken närmast den västra plangränsen (10 meter) inte bebyggas [**prickad mark**]. Ytterligare prickad mark, cirka 7 meter, regleras för kvartersmarken som berörs av vattendjup på över 1 meter.

Planområdet avvattnas naturligt genom höjdskillnad mot översvämningensområdet i väster. Genom den föreslagna dagvattenhanteringen skapas vägar för vatten att ledas genom planområdet på ett kontrollerat sätt även efter exploatering och minimerar risken för instängda områden eller översvämning. Genom rätt höjdsättning i samband med projektering av området kan vatten avledas till ytor som kan översvämmas tillfälligt för att undvika att skada på byggnader inte uppstår.



## MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Kravet på att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte planer eller program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret och räddningstjänsten eller är av finansiell/budgetär karaktär. Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om att vissa slag av planer och program ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

### Kommunens bedömning

För att utreda om BMP kan antas har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts vilket redovisas i (*Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av Avasjö 1:132, Borgafjäll, Dorotea kommun 2022-01-21*). Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av underlaget och delar kommunens uppfattning (Ärendebeteckning 402-649-2022, 2022-02-23) om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill dock passa på att lyfta viktiga frågor inför vidare arbete med planförslaget:

- *Våtmark med högt naturvärde*
- *Grundvattenförekomst*
- *Översvämningsrisk*
- *Verksamhetsområde för vatten- och avlopp.*

## Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

## Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen ([www.miljomal.nu](http://www.miljomal.nu)).

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Detaljplanens genomförande bedöms i övrigt inte påverka något av övriga miljömål på ett betydande negativt sätt. Se även *Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av Avasjö 1:132, Borgafjäll, Dorotea kommun 2022-01-21*.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) finns eller berörs av aktuell utveckling.

## MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

#### *MKN för omgivningsbuller*

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

*Förordning om omgivningsbuller* gäller inte för Dorotea kommun och Borgafjäll samhälle. Buller ska ändå hanteras i detaljplanen. I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus.

Eftersom Borgafjäll har färre än 100.000 innevånare och någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

#### *MKN för vattenförekomster*

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

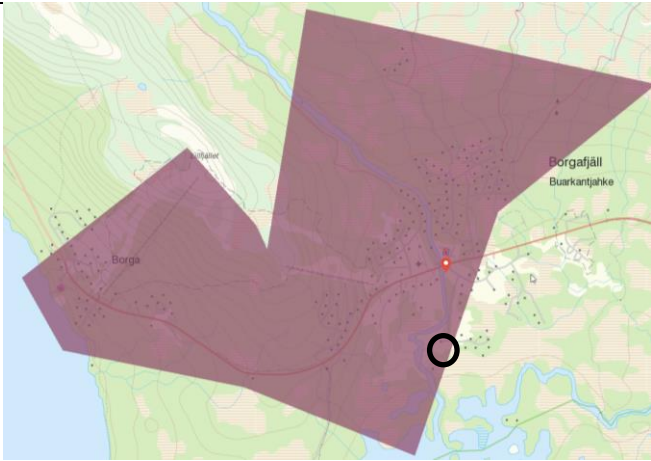
Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett

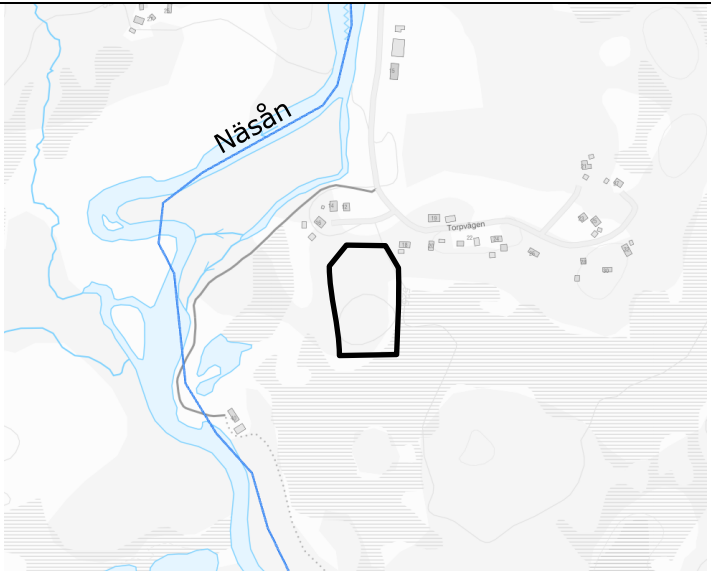
femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)).

Grundvattenförekomst	Urbergsförekomst
	 <p><i>Urbergsförekomst markeras med lila (viss.se 2022-01-17). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart.</i></p>
EUCD	SE719061-503543
Kemisk status	God
Kvantitativ status	God
MKN Kemisk status	God (2021)
MKN Kvantitativ status	God (2021)
Miljöproblem	-

Ytvattenförekomst	Näsån/Korpån* *Korpån benämns som Näsån i VISS
	 <p>Näsån (viss.se 2022-01-17). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart.</p>
EUCD	SE719833-146093
Ekologisk status/ potential	God
Kemisk status	Uppnår ej god (baserat på att gränsvärdena för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids).
MKN Ekologisk status	God (2021)
MKN Kemisk status	God (2021) med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Miljögifter

Ekologisk status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor.

Föroreningsberäkningar inom planområdet är utförda inom ramen för dagvattenutredningen för befintlig situation, exploatering utan rening samt exploatering med rening utifrån den föreslagna dagvattenhanteringen.

Beräkningarna visar att planområdet har ett gynnsamt läge då dagvatten passerar ett vattenområde med goda renande effekter innan det når recipienten. I genomsnitt uppnås en reningseffekt på cirka 76% med den föreslagna dagvattenhanteringen vilket är i linje med att planområdet kan anses ha en föroreningsbelastning som den angränsande naturmarken. Sammantaget bedöms exploateringen ha ytterst liten inverkan på recipientens status.



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under [hösten 2024](#).

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelse, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera. Respektive fastighetsägare för kommande bostadsfastigheter bekostar och ansvarar för samtliga övriga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. Utom fastighetsgräns ägs och förvaltas ledningsnät av respektive ledningsägare som även ansvarar för drift och underhåll av detta.

Exploatören/fastighetsägaren ska vid anläggande av väg även ansvara för kanalisering av bredband (enligt instruktioner av kommunens IT-avdelning).

Dorotea kommun är inte huvudman för den allmänna platsen [**GATA**] och [**NATUR**] inom området vilket tydliggörs med [**a<sub>1</sub>**] på plankartan. Enskilt huvudmannskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannskap föreligger sedan tidigare i området. Skötsel av gatan kommer att ske genom att ny samfällighetsförening bildas.

### Avtal

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att fastighetsägaren/exploatören ansvarar och bekostar anläggande av gator, [diken](#) och anordnande av teknisk försörjning inom och utom planområdet i samband med exploatering.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Detaljplanen innebär att cirka 11 nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten Avasjö 1:759.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

### Gemensamhetsanläggningar, servitut och andra rättigheter

En gemensamhetsanläggning (GA) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. En samfällighetsförening bildas lämpligtvis för att förvalta en GA. Ändring eller nybildning av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.

Torpvägen som planområdet ansluts från är reglerad som gemensamhetsanläggning, Avasjö GA:2 och förvaltas av Torpvägens samfällighetsförening. Omprövning av Avasjö GA:2 avses genomföras för att inkludera tillkommande fastigheter som detaljplanen möjliggör. Därtill avses en ny gemensamhetsanläggning bildas för den planerade gatan inom planområdet. Skötsel av diken som anläggs inom allmän plats [**NATUR**] kan ingå i gemensamhetsanläggningen för den planerade gatan.

För pumpstation samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet planeras också en gemensamhetsanläggning. Detaljplanen reglerar ingen gemensamhetsanläggning.

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet.

Fastigheterna Avasjö 1:447 och 1:448 har idag servitut för väganslutning från Torpvägen längs med planområdets norra gräns (belastar Avasjö 1:448 och 1:131, rättighetsbeteckning 2425-91/24.2 respektive 2425-91/24.3).

Denna väg planläggs nu som [**GATA**] och gemensamhetsanläggning ska bildas där även befintliga fastigheter som har nytta av vägen bör ingå. Ett genomförande av detaljplanen medför därmed att berörda servitut behöver ses över och vid behov upphävas. Ändring eller nybildning av servitut sker genom lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar.

Dorotea kommun har ledningsrätt (2425-12/1.1) för de ledningar som passerar genom planområdet i nord-/västlig riktning. I detaljplanen

säkerställs ledningarnas placering genom att marken inte får bebyggas [**prickad mark**].

Exploatören ansvarar för att initiera gemensamhetsanläggningar och lantmäterimyndigheten handlägger och beslutar om förrättningen. Kostnader fördelas på berörda fastighetsägare vid förrättningen.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att cirka 11 bostadsfastigheter kan avstyckas från Avasjö 1:759. Exploatören kommer att bekosta och ansöka om lantmäteriförrättning när exploatering av området sker.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa.

Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kostnaderna att iordningställa lokalgator till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämnt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Förvaltning av allmän platsmark [**GATA**] och [**NATUR**] inklusive diken [**dike<sub>1</sub>**], pumpstation samt vatten- och avloppsledningar kommer att ske genom en samfällighetsförening.

### **Planavgift**

När detaljplanen fått laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

Planavgift utgår inte vid bygglov.

### **Inlösen, ersättning**

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

## **SAMRÅD/GRANSKNING**

Efter samråd och granskning har inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats och kompletterats om så bedömts relevant.

Planfrågor har efter hand diskuterats med berörda.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Kommunens handläggare**

Lotta Nilsson, Byggnadsinspektör

### **Uppdragsansvarig/planhandläggare**

Pethra Fredriksson, planarkitekt AFRY

MILJÖ- OCH BYGG

Lotta Nilsson

Byggnadsinspektör